

मेहकर नगरपरिषदेच्या क्षेत्रातील आठवडी  
बाजारासमोरील आरक्षण क्र. १३-शॉपिंग  
सेंटर व भाजी मार्केट विकसित करण्यासाठी  
BOT प्रकल्पास कार्यान्वयन मान्यता देणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन  
नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : न्यायाप्र-२०१७/प्र.क्र.३६४/नवि-१८

मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.

दिनांक : ०७.१२.२०२१

- संदर्भ:-** १) शासन निर्णय, नगर विकास विभाग, क्र. संकीर्ण-२०१३/प्र.क्र.१५/नवि-१८,  
दि.१४.०७.२०१७
- २) मा. उच्च न्यायालय, नागपूर येथे दाखल करण्यात आलेल्या रिट पिटीशन क्र.  
५४४७/२०१७ मध्ये मा. न्यायालयाने दि. १८.०८.२०१७ रोजी पारीत केलेले आदेश.
- ३) नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई यांच्याकडील पत्र क्र. नपप्रस/  
२०१७/कक्ष-१०/मेहकर/सं.क्र.९१४५/१०(६)/२७३१, दि.०१.०८.२०१९
- ४) मा. उच्च न्यायालय, नागपूर येथे दाखल करण्यात आलेल्या रिट पिटीशन क्र. २४७/  
२०२० मध्ये मा. न्यायालयाने दि. २५.०८.२०२० रोजी पारीत केलेले आदेश.

**प्रस्तावना:-**

मेहकर (जि. बुलडाणा) नगरपरिषदेने आठवडी बाजारासमोरील आरक्षण क्र. १३-शॉपिंग सेंटर व भाजी मार्केट विकसित करण्यासाठी BOT प्रकल्पातील गाळे ३० वर्षांच्या भाडेपट्याने देण्यापूर्वी महाराष्ट्र नगरपरिषदा नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५ च्या अधिनियमातील कलम ९२ अन्वये शासन मान्यता न घेतल्याने सदर गाळे बी.ओ.टी. तत्वावर बांधण्यासाठी नगरपरिषदेने विकासकाशी केलेला करार (MoU) शासनाने १९६५ च्या अधिनियमातील कलम ३१२(A) अंतर्गत दि.१४.०७.२०१७ रोजी रद्द केला होता. त्याविरुद्ध विकासक मे. यश कन्स्ट्रक्शन कंपनी यांनी मा. उच्च न्यायालयात याचिका क्र.५४४७/२०१७ दाखल केली होती. त्यामध्ये मा. न्यायालयाने दि.१८.०८.२०१७ रोजी आदेश पारीत करून शासनाचे दि.१४.०७.२०१७ रोजीचे आदेश रद्द ठरविले. ते आदेश कारणे दाखवा नोटीस समजून व विकासक व मुख्याधिकारी, नगरपरिषद यांना सुनावणी देऊन शासनाने निर्णय घ्यावा, असे आदेश मा. न्यायालयाने पारीत केले. मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार प्रधान सचिव (नवि-२) यांच्याकडे दि.०९.१०.२०१७ रोजी सुनावणी आयोजित करून नगरपरिषद आणि विकासक यांचे म्हणणे ऐकून घेण्यात आले. पुनःच मे. यश कन्स्ट्रक्शन कंपनी यांनी मा. उच्च न्यायालयात याचिका क्र. २४७ / २०२० दाखल केली. त्यामध्ये मा. न्यायालयाने, विकासकाने शासनाला लेखी म्हणणे सादर करावे व म्हणणे सादर केल्यावर शासनाने १ महिन्याच्या आत निर्णय घ्यावा, असे निर्देश दिले. त्यानुसार विकासकाने आपले लेखी म्हणणे दि.०४.०९.२०२० रोजी सादर केले. या प्रकरणी मा. मंत्री (नगर विकास) यांनीही दि.२२.११.२०२१ रोजी ऑनलाईन सुनावणी घेतली व मे. यश कन्स्ट्रक्शन कंपनी व मुख्याधिकारी यांचे म्हणणे ऐकून घेतले. संबंधितांनी सुनावणी दरम्यान

उपस्थित केलेले मुद्दे, लेखी निवेदनातील मुद्दे व संबंधित कागदपत्र विचारात घेतल्यानंतर शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे:-

### **शासन निर्णय:-**

मेहकर नगरपरिषदेने आठवडी बाजारासमोरील आरक्षण क्र. १३-शॉपिंग सेंटर व भाजी मार्केट B.O.T. तत्वावर विकसित करण्यासाठी प्रकल्प विकासकास देण्यास खालील अटीच्या अधीन राहुन शासनाची कार्योत्तर मंजूरी देण्यात येत आहे:-

- १) या प्रकरणी नगरपरिषदेने यापूर्वी विकासकाबरोबर दि.२८.०९.२०१२ रोजी करण्यात आलेला करारनामा (MoU) रद्द करण्यात येत असून विकासकासमवेत नव्याने करारनामा (MoU) करण्यास नगरपरिषद व विकासक यांना अनुमती देण्यात येत आहे.
- २) जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्याकडील प्रकरण क्र.एमएमए-१९६५/३०८/मेहकर/५३/२०१४ मध्ये दि.११.०४.२०१६ च्या आदेशान्वये नगरपरिषदेचे B.O.T. बाबतचे ठराव कायम करतांना या प्रकरणात नगरपरिषदेचे आर्थिक नुकसान झाले आहे, असे नमूद केले होते. तसेच स्थानिक निधी लेखानिरिक्षण करून घेण्यास निदेश दिले होते. त्यानुसार करून घेण्यात आलेल्या स्थानिक निधी लेखापरिक्षणात करारनामा (MOU) योग्य अशा किंमतीच्या स्टॅप ड्युटी प्रदान करून झालेली नाही व प्रिमियमची रक्कम २०१३-१४ च्या दराने न आकारता २०१२-१३ दराने आकारली आहे, असे दिसून आले आहे. सबब १.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) विचारात घेऊन जागेची किंमत सन २०१३-१४ च्या दराने काढण्यात यावी. विकासकाने यापूर्वी रु. ५१,००,०००/- एवढी रक्कम प्रदान केली आहे. सदर प्रिमियमची रक्कम काढताना १ चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) धरून ती काढली आहे. यासाठी १.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) अनुज्ञेय आहे. सबब प्रत्यक्ष जेवढा चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) वापरला आहे, तो विचारात घेऊन सन २०१३-१४ च्या दराने प्रिमियमची रक्कम गणना करून फरकाची रक्कम विकासकाने करारनामा स्वाक्षरीत करण्यापूर्वी नगरपरिषदेकडे जमा करावी.
- ३) ७४ गाळे वाटप करतांना विकासकाने संबंधित गाळेधारकांकडून प्रिमियमपोटी घेतलेल्या रक्कमा नगरपरिषदेस लेखी स्वरूपात कळवाव्यात. या प्रिमियमच्या रक्कमा Non Refundable आहेत, हेही विकासकाने लेखी प्रमाणित करावे व संबंधितांसोबत करावयाच्या लेखी करारनाम्यात या रक्कमांचा उल्लेख करावा.
- ४) विकासकाला उर्वरित गाळे बांधून देण्यास ठराविक मुदत देण्यात यावी. ही मुदत नगरपरिषदेने ठरवावी.
- ५) सर्व गाळ्यांचे भाडे-त्रिसदस्यीय समितीने, नगरपरिषद संचालनालयाच्या दि.२८.१०.२००४ च्या स्थायी निदेशातील तरतूदीनुसार निश्चित करावे (जेव्हा वाटप झाले त्या वर्षातील शिघ्रसिध्दगणक (Ready Reckoner) चे दर विचारात घेऊन). हे निश्चित करतांना समितीने आयुक्त, नवी मुंबई महानगरपालिका यांच्या अहवालातील मुद्दे विचारात घ्यावे. तसेच गाळ्यांच्या भाड्यामध्ये नगरपरिषद संचालनालयाच्या स्थायी आदेशानुसार वाढ करण्यात यावी. याआधी बांधण्यात आलेल्या ७४ गाळ्यांच्या बाबतीत वरील सुधारीत दराने भाड्याची गणना करून वाटपाच्या दिनांकापासून १ वर्ष पूर्ण होताच दुसऱ्या दिवसापासून त्यांच्याकडून

वरीलप्रमाणे ठरणाऱ्या दराने भाड्याची आकारणी करून फरकाची रक्कम / थकबाकीची रक्कम वसूल करण्यात यावी व यापुढे सुधारित दराने भाडे आकारणी करावी.

- ६) आधीच वाटप झालेले ७४ गाळेधारक यांच्याशी झालेले आधीचे करार रद्द करून वर नमूद केलेल्या दि.२८.१०.२००४ च्या स्थायी निदेशातील परिच्छेद -३ मधील नमूद अटी व शर्तीचा समावेश करून सुधारित करारनामे करण्यात यावे. हे करारनामे व गाळे वाटप, गाळेवाटपाच्या दिनांकापासून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी असेल, असे करारनाम्यात नमूद करावे.
- ७) स्टॅप ज्युटीबाबतच्या नियमानुसार योग्य त्या रक्कमेच्या स्टॅप पेपरवर करारनामा करण्यात यावा. हा करारनामा नगरपरिषद, विकासक व गाळेधारक असा त्रिसदस्यीय करावा.
- ८) हे सर्व गाळेधारक विकासकाने नामनिर्देशित केलेले असल्याने सुधारित करारनामे करण्यास व सुधारित दराने भाडे आकारण्यास गाळेधारकांची लेखी सहमती विकासकाने करारनामा (MoU) करण्यापूर्वी नगरपरिषदेस उपलब्ध करून द्यावी.

२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२११२०७१३०००८५४२५ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

( वि. ना. धार्डजे )

कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रति,

- १) मा. मंत्री (नगर विकास), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- २) मा. राज्यमंत्री (नगर विकास) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ३) प्रधान सचिव (नगर विकास) यांचे विशेष कार्य अधिकारी, मंत्रालय, मुंबई
- ४) आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई
- ५) विभागीय आयुक्त तथा प्रादेशिक संचालक, अमरावती विभाग, अमरावती
- ६) जिल्हाधिकारी, बुलडाणा
- ७) मुख्याधिकारी, नगरपरिषद मेहकर, जि. बुलडाणा
- ८) मे. यश कन्स्ट्रक्शन कंपनी, ओम मेडीकल स्टोअर्स, भागीरथी मेमोरीयल हॉस्पिटल, अकोला.
- ९) निवड नस्ती (नवि-१८), नगर विकास विभाग.